

建筑工程经典维修案例

【序言】

住宅工程质量维修服务，是现阶段影响房地产客户满意度的关键指标！

这是一门专门讲授房地产工程质量维修的实战课程。课程讲师在品牌企业专职从事工程质量维修长达十年之久，有着极其丰富的工程质量维修实操经验。课程全面介绍了一些品牌企业的防水维修程序和方法，详细分析了房地产工程质量的典型维修案例，介绍房屋维修的主要材料、设备以及估价方法。如果您现在正为业主的工程渗漏质量投诉一筹莫展，来听听品牌企业的维修经验吧，相信您一定会有丰厚的回报的。

【课程受益】

借鉴品牌企业的维修程序和操作细则

掌握工程质量典型维修案例的方法

【学员对象】

本课程适合各类房地产企业组织内训。

参训对象：房地产企业总经理、工程老总、总工、设计老总、维修服务人员、客户服务人员、设计管理人员、项目总经理、工程管理和工程技术的部门骨干等

【课题大纲】

住宅工程质量维修

1. 屋面主要质量维修案例

1.1 屋面楼板结构裂缝导致渗漏

1.2 屋面女儿墙无凹槽导致渗漏

1.3 屋面负荷承压过重破坏防水导致渗漏

1.4 屋面露台二次装修引发楼下严重渗漏

1.5 屋顶花池高于原防水线导致渗漏

1.6 瓦屋面渗漏

1.7 平屋面的防水改造

2. 外墙主要质量维修案例

2.1 外墙使用石渣空心砖未作防水是造成外墙渗漏的主要原因

- 2.2 外墙体裂缝是导致外墙漏水的原因之一
- 2.3 外墙保温层防水处理不严是造成外墙漏水的原因之一
- 2.4 外墙花架靠墙安装、出线条无混凝土反坎致漏
- 2.5 外墙上安装设备支架，广告架等防水处理不当致漏
- 2.6 外墙剪力墙螺杆洞未作防水处理致漏
- 2.7 外墙装修瓷片砂浆不饱满造成外墙渗漏
- 2.8 案例反思

2 外门窗渗漏维修案例

3.1 案例特征及渗漏主要原因

- 1 外门窗未作企口线是外门窗漏水的主要原因
- 2 铝窗外框的砂浆塞缝不严实，是造成外墙漏水重要原因
- 3 在门窗边打发泡胶是引起渗漏的原因之一
- 4 门窗由于本身质量不符合要求造成渗漏
- 5 外墙体不符合防水要求造成门窗边漏水

3.2 维修处理

3.3 案例反思

3 卫生间渗漏维修案例

4.1 案例特征

4.2 卫生间积水无反坎——导致其他房间返潮

4.3 降板卫生间——漏水及返潮

4.4 卫生间墙面不能用聚氨酯防水

4.5 卫生间排水管错误——地漏上返臭

4.6 卫生间安装固定天棚

4 空调盒渗漏维修案例

5.1 案例特征

5.2 渗漏原因

5.3 维修处理

5.4 案例反思

6. 地下室漏水维修案例

6.1 大地下室渗漏治理

6.2 别墅地下室回填土返潮治理

6.3 地下室车道口渗漏的治理

7. 露台、阳台漏水维修案例

7.1 案例特征

7.2 案例原因

7.3 处理措施和改进建议

7.4 露台地面防水做法

7.5 案例反思

8. 房屋变形缝渗漏维修案例

8.1 变形缝设计错误

8.2 变形缝设计错误

8.3 标杆企业变形缝的处理

9. 管道安装漏水维修案例

9.1 外出屋面水管无钢套管

9.2 室内的管道看不到钢套管

9.4 标杆企业外出屋面的钢套管

9.5 造成污水管堵塞卫生间返污水

9.6 堵塞原因分析

9.7 维修处理

9.8 案例反思

10. 烟道安装渗漏串烟维修案例

10.1 渗漏原因

10.2 烟道安装要出屋顶

10.3 烟道上部防水做法失败

10.4 烟道设计错误

10.5 维修处理

10.6 标杆企业合格的烟道工程

10.7 案例反思

11. 室内装修裂缝维修案例

11.1 案例特征

11.2 案例原因探讨

11.3 对砌体对抹灰砂浆裂缝控制

11.4 维修处理方案

11.5 案例反思

12. 房屋蓄水（淋水）试验

12.1 平屋面（露台）蓄水试验

12.2 坡屋面淋水试验

12.3 一般卫生间、下沉式卫生间蓄水试验

12.4 外墙门窗安装水管淋水试验

12.5 楼板、阳台蓄水试验

12.6 地下室外墙蓄水试验

12.7 管根、烟道等其他部位蓄水试验

【讲师背景】

黄老师：原新疆博州建设企业董事长；中海地产工程工程质量负责人；『百锐地产学堂』专职讲师

- 二十世纪八十年代起，就职于新疆博尔塔拉蒙古自治州建筑公司，长期从事建筑技术工作，曾任州建筑公司董事长，并兼任总经理；在建筑预算、投标招标、建筑施工方面有所建树，并撰写了《论新疆奎屯地区建筑物普遍产生裂缝的成因及防治措施》，《论施工组织设计对建筑施工的重大作用》等论文。
- 98年进入中海地产公司工作。曾任职地盘监理；地盘主管工程师；后调入公司质量管理部，负责公司售出楼盘的投诉和维修任务；因成绩突出，曾获2001年总经理特别奖。后调入客户服务部，主管公司各楼盘的投诉和维修工作、研究和编制房地产维修案例，主办房地产维修材料和造价等工作。
- 08年加入百锐，担任百锐研究员、工程模块核心讲师。主导研发“工法样板与三层会验”教练服务产品，指导数家企业打造品质样板，帮助企业争取实现“零渗漏”
- 十年来，在全国数百家企业进行走访、咨询、讲学，获得了客户好评。

课程系列内容：

- 1 工程管理篇：建筑构造设计与关键工法培训
- 2 工程管理篇：建筑工法样板和三层会验的实施培训
- 3 工程管理篇：建筑防裂缝防塌陷技术体系培训

- 4 工程管理篇：建筑防水体系培训
- 5 工程管理篇：建筑通病防治培训
- 6 工程管理篇：建筑成品保护培训
- 7 工程管理篇：建筑安全文明管理培训
- 8 工程管理篇：建筑入伙主要投诉处理培训
- 9 工程管理篇：建筑装饰管理培训
- 10 工程管理篇：建筑验收与交付管理培训
- 11 工程管理篇：建筑装修的质量控制与通病防治培训
- 12 工程管理篇：建筑毛坯房优劣培训
- 13 工程管理篇：建筑精装修房优劣培训
- 14 工程管理篇：置业公司项目建筑考察培训
- 15 工程管理篇：日本建筑考察培训

【课程时间】

内训课 课时：1.0 天授课+期间与学员互动讨论